PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

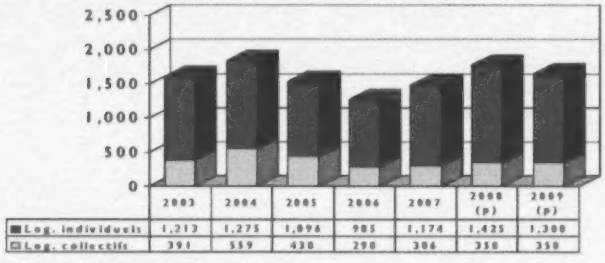
La demande de logements se maintient

Dans la région de St. John's, la vigueur de certains facteurs fondamentaux – tels qu'une économie locale prospère, l'afflux constant de nouveaux arrivants et la conjoncture favorable du marché de l'emploi – permettra de maintenir la demande de logements d'ici la fin de 2008 et en 2009. Par conséquent, le marché de l'habitation continuera d'afficher un bon rendement. Le secteur de la rénovation s'appuiera sur son dynamisme récent : les dépenses totales de rénovation franchiront le cap des 800 millions de dollars par année au cours de la période prévisionnelle. Devant la montée des coûts de possession, certains acheteurs éventuels demeurent sensibles à la question des prix au moment d'envisager l'achat d'une habitation. En revanche, la hausse du revenu personnel et le resserrement du marché du travail continueront d'appuyer la demande globale sur les marchés du neuf et de l'existant. De plus, les annonces liées au secteur énergétique, comme celle du projet Hebron, et l'essor du secteur pétrolier dans la région

Figure 1

La construction résidentielle s'annonce vigoureuse

Logements mis en chantier – Région de St. John's



	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (p)	2009 (p)
Log. individuels	1,213	1,275	1,096	985	1,174	1,425	1,300
Log. collectifs	391	559	430	290	306	350	350

Source : SCHL (prévisions de 2008 et de 2009)

Table des matières

1 La demande de logements se maintient

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

3 Marché locatif

4 Tendances de l'économie

4 Taux hypothécaires

5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

continuent de stimuler le marché de l'habitation. Pendant ce temps, la demande des acheteurs se situe à des niveaux inégalés jusqu'ici, d'où l'appréciation actuelle et future des logements.

Marché de la revente

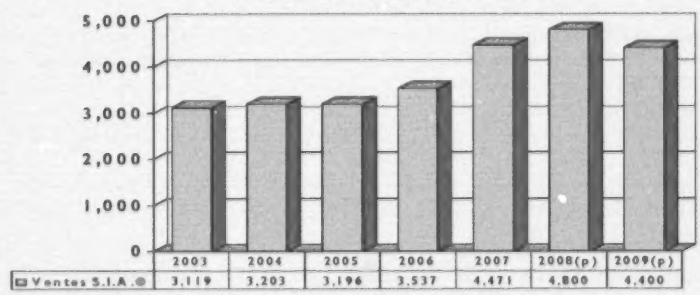
Le marché S.I.A.® se révèle actif

Tant cette année qu'en 2009, les ventes S.I.A.® de logements existants qui atteignent des niveaux records depuis plusieurs années, devraient continuer sur leur lancée pour surpasser le cap des 4 000. Selon les prévisions, elles s'élèveront à 4 800 en 2008 et à 4 500 logements en 2009. Étant donné que de nombreux logements neufs sont vendus par le truchement du S.I.A.®, le volume élevé de mises en chantier aura des répercussions favorables sur le total des transactions S.I.A.® durant la période prévisionnelle. En 2008, l'activité a pris une ampleur sans précédent sur le marché de l'habitation : les ventes de logements sont supérieures à la normale, l'offre est restreinte et les prix montent en flèche. Le nombre d'inscriptions courantes a régressé d'environ 40 % par rapport à 2007. De plus, la demande demeurera vraisemblablement élevée durant la période à l'étude, de sorte que le nombre limité d'inscriptions aura pour effet de restreindre la croissance des ventes de logements en 2009. Si un marché de la revente caractérisé par un fort resserrement sourit aux vendeurs, il se révèle éprouvant pour les acheteurs : les habitations les plus convoitées font l'objet d'offres multiples et supérieures au prix d'inscription. Les inscriptions se raréifiant, nombre les acheteurs ont alors envisagé l'acquisition d'une maison neuve. Quoi qu'il en soit, devant l'écart grandissant entre les prix du neuf et ceux de l'existant, de plus en plus d'accédants à la propriété optent pour un logement existant plutôt qu'un logement neuf, ce qui a pour effet d'exercer des pressions sur le marché de la revente.

Figure 2

Les ventes S.I.A.® seront robustes

Ventes S.I.A.® – Région de St. John's



	2003	2004	2005	2006	2007	2008(p)	2009(p)
Ventes S.I.A.®	3,119	3,203	3,196	3,537	4,471	4,800	4,400

Source : ACI, SCHL (prévisions)
S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Le marché de la revente favorise les vendeurs

Après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, le marché de la revente à St. John's s'est rééquilibré en 2005. Mais cet équilibre s'est rompu moins d'un an plus tard : l'effet du nombre record de ventes a été neutralisé par une augmentation des inscriptions courantes en 2006, de sorte que l'offre a atteint un niveau inégalé depuis 1999. Par conséquent, le marché de la revente a avantagé les acheteurs jusqu'à la mi-2007. Par la suite, la vitalité de l'économie et l'immigration interne ont, de concert avec la forte dynamique du marché de la revente, rendu celui-ci de nouveau favorable aux vendeurs. Face à un choix restreint d'habitations inscrites sur le marché et à la vente rapide des habitations les plus convoitées, les acheteurs éventuels se heurtent encore à des difficultés dans la recherche d'un logement. La durée moyenne d'inscription des logements se situe en deçà de la norme, et la croissance des prix est considérable dans tous les segments. D'après les prévisions actuelles, les inscriptions courantes demeureront peu nombreuses. Certains vendeurs voudront profiter de la récente appréciation des propriétés. D'autres souhaiteront passer à une habitation de moindre superficie, ce qui donnera à de jeunes familles l'accès à une habitation d'un cran supérieur. Les propriétaires visant une habitation d'un cran supérieur, qui forment un segment du marché de plus en plus actif, continueront d'absorber quantité de ces résidences familiales. De plus, ce segment s'accroîtra lorsque les Terre-Neuviens qui s'étaient expatriés en Alberta rentreront au bercail pour travailler dans le secteur de l'énergie.

On peut donc prévoir que le marché local de la revente demeurera favorable aux vendeurs jusqu'à la fin de 2009.

La hausse des prix est constante

Étant donné que le marché favorise les vendeurs, il faut s'attendre à une croissance constante des prix, tant cette année qu'en 2009. Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen des maisons devrait augmenter de 18,3 % en 2008 pour s'établir à 176 500 $, puis croître de 6,2 % en 2009 pour se situer à 187 500 $. Comme le segment des propriétaires désirant acquérir une habitation d'un cran supérieur est très actif sur le marché, ce sont les maisons de deux étages qui connaîtront la hausse de prix la plus marquée durant la période visée par les prévisions. Les frais de possession actuels continueront de modérer la demande de maisons de deux étages chez les accédants à la propriété. Pour ces derniers, les maisons de plain-pied, avec ou sans appartement au sous-sol, resteront vraisemblablement une option intéressante.

Marché du neuf

La demande d'habitations neuves se maintiendra

Grâce au bilan migratoire provincial favorable et au nombre de travailleurs locaux qui se rendent en Alberta ou qui en reviennent, la demande de logements à Terre-Neuve-et-Labrador croîtra cette année. L'activité ne fléchira que légèrement l'an prochain pour revenir plus à la normale. Les mises en chantier dans la province devraient donc se chiffrer au total à 3 100 en 2008 et à 2 800 en 2009. La conjoncture demeurera également favorable dans la région métropolitaine de St. John's. La construction résidentielle y demeurera intense grâce à la vigueur des facteurs d'ordre économique et démographique et à l'immigration interne qui, prévoit-on, se poursuivra à la faveur des récentes annonces concernant des projets d'ordre énergétique. La vigueur attendue des ventes de logements sera propice au bon maintien du rythme de la construction résidentielle dans la région métropolitaine pendant la période à l'étude. Toutefois, la croissance continue des prix, la hausse des droits d'aménagement et la progression des coûts de construction atténueront la demande de logements neufs. En revanche, les inscriptions ayant diminué sur le marché de la revente, certains acheteurs continueront d'avoir du mal à trouver un logement existant qui convient à leurs besoins et pourraient opter au bout du compte pour un logement neuf. Cette situation ne devrait pas changer considérablement, car la demande de logement va s'accroître. Par conséquent, le total des mises en chantier dans la région de St. John's devrait augmenter de 19,9 % en 2008, et un peu moins en 2009, pour se chiffrer à 1 775 et à 1 650, respectivement.

L'activité se stabilisera dans le segment des collectifs

La construction d'ensembles d'habitation devrait demeure stable durant la période prévisionnelle, sauf dans les catégories des copropriétés et des logements abordables, où elle présentera une hausse. Le marché de la copropriété – en plein essor à St. John's – sera soutenu par l'immigration interne continue, attribuable à l'intensification de l'activité économique et de l'emploi, de même que par les tendances démographiques (taille réduite des ménages, vieillissement de la population, etc.). Parce que l'offre a culminé récemment et que le revenu disponible a augmenté, la demande de jumelés neufs devrait demeurer relativement stable dans l'ensemble, les acheteurs privilégiant les maisons individuelles. Néanmoins, les jumelés neufs à prix modique demeureront attrayants aux yeux des acheteurs si le prix global des logements ne cesse de monter. Compte tenu de la situation, on peut donc prévoir que les mises en chantier dans le segment des collectifs se chiffreront en tout à 350, tant en 2008 qu'en 2009.

Marché locatif

Baisse du taux d'inoccupation

Plusieurs facteurs feront décroître le taux d'inoccupation cette année et l'an prochain. Sous l'effet de la hausse des frais de possession, les ménages locataires continueront d'avoir de moins en moins tendance à devenir propriétaires. Par contre, l'exode continu des 18-24 ans, groupe d'âge dans lequel près de 80 % des ménages ont tendance à être locataires, exercera des pressions haussières sur le taux d'inoccupation. En 2008 et en 2009, l'investissement dans le logement locatif n'entraînera qu'une expansion minime de l'offre. Par conséquent, le

taux d'inoccupation des immeubles comptant au moins trois logements locatifs devrait s'établir à 1,0 % en 2008 et à 1,5 % en 2009. À la suite de ce recul, il est à prévoir que les loyers augmenteront de 6,0 % cette année et de 11 % l'an prochain. D'une part, les propriétaires-bailleurs tenteront de recouvrer les sommes accrues qu'ils ont dépensées pour maintenir leurs logements en bon état et, d'autre part, la baisse du taux d'inoccupation et l'augmentation du coût de l'énergie exerceront des pressions à la hausse sur les loyers.

Tendances de l'économie

La croissance économique s'amplifiera

Le projet Hebron continue de stimuler l'expansion de l'économie locale. Par sa concrétisation graduelle, il contribuera à accélérer la croissance en 2009. Par contre, la baisse de l'extraction pétrolière en mer aura pour effet d'atténuer la hausse prononcée du PIB d'ici la fin de 2008. De fait, l'extraction pétrolière durant les huit premiers mois de l'année a été de 9,2 % inférieure à celle de la même période en 2007. En 2008-2009, l'activité aux gisements Terra Nova et Hibernia devrait continuer de se contracter. La montée des prix des produits de base observée ces dernières années s'est traduite par une prospection accrue des ressources minérales dans la région intérieure de Terre-Neuve et du Labrador. Il se peut que la récente correction des prix des produits de base laisse entrevoir une atténuation de la croissance en 2009. Peut-être que le secteur des pêches bénéficiera des récentes dépréciations du carburant et du dollar canadien. Après avoir crû de 7,9 % en 2007, le PIB réel devrait progresser encore davantage en 2008 et en 2009.

Depuis quelques années, le marché du travail à St. John's est très florissant, grâce en grande partie à l'essor de l'activité économique et à la croissance découlant du secteur pétrolier. L'an dernier, le taux de chômage a touché un creux qui ne s'était pas vu depuis 26 ans, et l'emploi a atteint son niveau le plus haut en 26 ans. Cette année et l'an prochain, l'emploi devrait continuer de croître et le taux de chômage restera peu élevé.. Le resserrement du marché du travail continue de faire monter les traitements et les salaires. Le salaire minimum est passé, depuis 2005, de six à huit dollars l'heure; le gouvernement provincial s'est donné pour objectif de le porter à dix dollars l'heure d'ici 2010. Dans l'ensemble, les revenus des particuliers ont maintenu leur croissance, laquelle s'est chiffrée à 4,3 % en 2007. Quant au revenu personnel disponible, il a augmenté de 5,0 % et devrait monter encore davantage cette année et en 2009. Le taux de croissance des ventes au détail cette année et l'an prochain devrait être le même qu'en 2007, à 9,0 %. Fait à souligner, de janvier à juin 2008, les ventes au détail se sont accrues de 7,1 % par rapport à la même période en 2007. Cette augmentation résulte en partie de la population terre-neuvienne qui travaille en Alberta puis rentre au bercail pour y passer ses vacances; les dépenses qu'elle y effectue alimentent les ventes au détail. Le gouvernement provincial a annoncé récemment que, de juillet 2007 à juillet 2008, la population de St. John's s'est accrue de 1 436 habitants, du jamais vu en 16 ans. Pareille progression s'explique essentiellement par le nombre net de Canadiens – 1 713 personnes – qui ont quitté leur province de résidence, dont l'Alberta, pour travailler à Terre-Neuve-et-Labrador.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Resumé des prévisions
RMR de St. John's
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	3,211	3,537	4,471	4,800	7.4	4,400	-8.3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	6,793	7,292	7,416	7,000	-5.6	6,850	-2.1
Prix moyens S.I.A.® ($)	141,167	139,542	149,258	176,500	18.3	187,500	6.2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,096	985	1,174	1,425	21.4	1,300	-8.8
Logements collectifs	438	290	306	350	14.4	350	0.0
Tous types de logement confondus	1,534	1,275	1,480	1,775	19.9	1,650	-7.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	196,437	202,698	211,123	250,000	18.4	270,000	8.0
Prix médian ($)							
Logements individuels	170,000	175,812	189,900	224,750	18.4	242,750	8.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5.6	3.7	5.0	16.0	n/a	7.5	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.5	5.1	2.6	1.0	-1.6	1.5	0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	634	635	614	650	6.0	725	11.0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5.06	6.28	6.90	6.75	-0.15	6.31	-0.44
Taux hypothécaires à 5 ans	5.99	6.66	7.07	7.05	-0.02	6.92	-0.13
Nombre annuel d'emplois	90,300	93,400	94,500	97,600	3.3	99,700	2.2
Croissance de l'emploi (%)	0.9	3.4	1.2	3.3	n/a	2.2	n/a
Taux de chômage (%)	8.9	8.1	6.9	8.0	n/a	7.0	n/a
Migration nette [1]	779	1,051	1,500	2,000	33.3	1,500	-25.0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64273_2008_B02